Annemasse Agglo

Annemasse - Les Voirons Agglomération

Un nouveau PLH pour Annemasse Agglo

Phase diagnostic

Conseil Communautaire du

20 janvier 2010

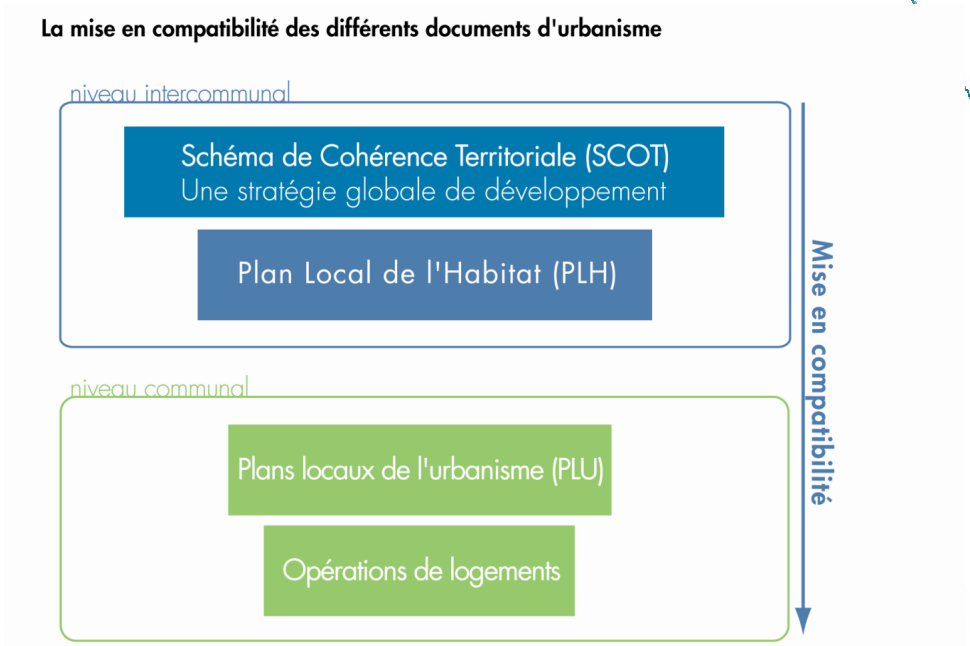
PLH mode d'emploi

Quelques rappels

Rappels sur le PLH

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

- PLH = Politique de l'habitat pour au moins 6 ans
- Déclinaison du projet de territoire (SCOT)


La mise en compatibilité des différents documents d'urbanisme
niveau intercommunal
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
Une stratégie globale de développement
Plan Local de l'Habitat (PLH)
niveau communal
Plans locaux de l'urbanisme (PLU)
Opérations de logements
Mise en compatibilité

Rappels sur le PLH

Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération

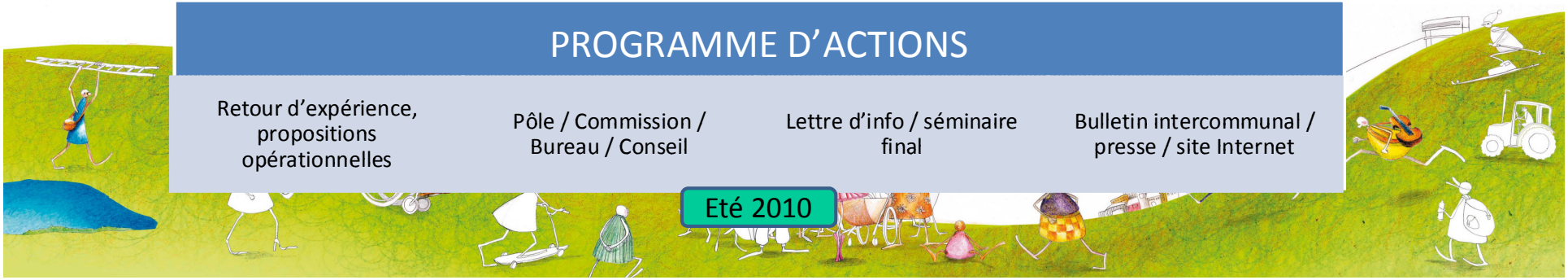
La notion de parcours résidentiel

Solutions logement
Hébergement familial
Logement social ou "privé pas cher"
Logement privé ou social plus grand
Accession privée ou sociale
Accession ou locatif privée ou sociale ou hébergement
Etapes de la vie

Etat d'avancement de la démarche

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

	Travail techniq.	Valid. politique	Concert. élus	Com gd public
DIAGNOSTIC	Recomposition du document / ateliers techniques	Pôle / Commission / Bureau / Conseil	Visite des conseils municipaux / lettre d'info	Site Internet de l'agglo
		Mi janvier		
ORIENTATIONS - TERRITORIALISATION	Scénarii d'évolution des marchés	2 copil (= bureau)	Lettre d'info sur diag et orientations	Site Internet de l'agglo
		Mai 2010		
PROGRAMME D'ACTIONS	Retour d'expérience, propositions opérationnelles	Pôle / Commission / Bureau / Conseil	Lettre d'info / séminaire final	Bulletin intercommunal / presse / site Internet
		Eté 2010		



Les prochaines étapes

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

A venir :

Envoi de la lettre d'information « repère(s) »
Jusqu'à fin février-début mars : visite des conseils municipaux

Concertation :

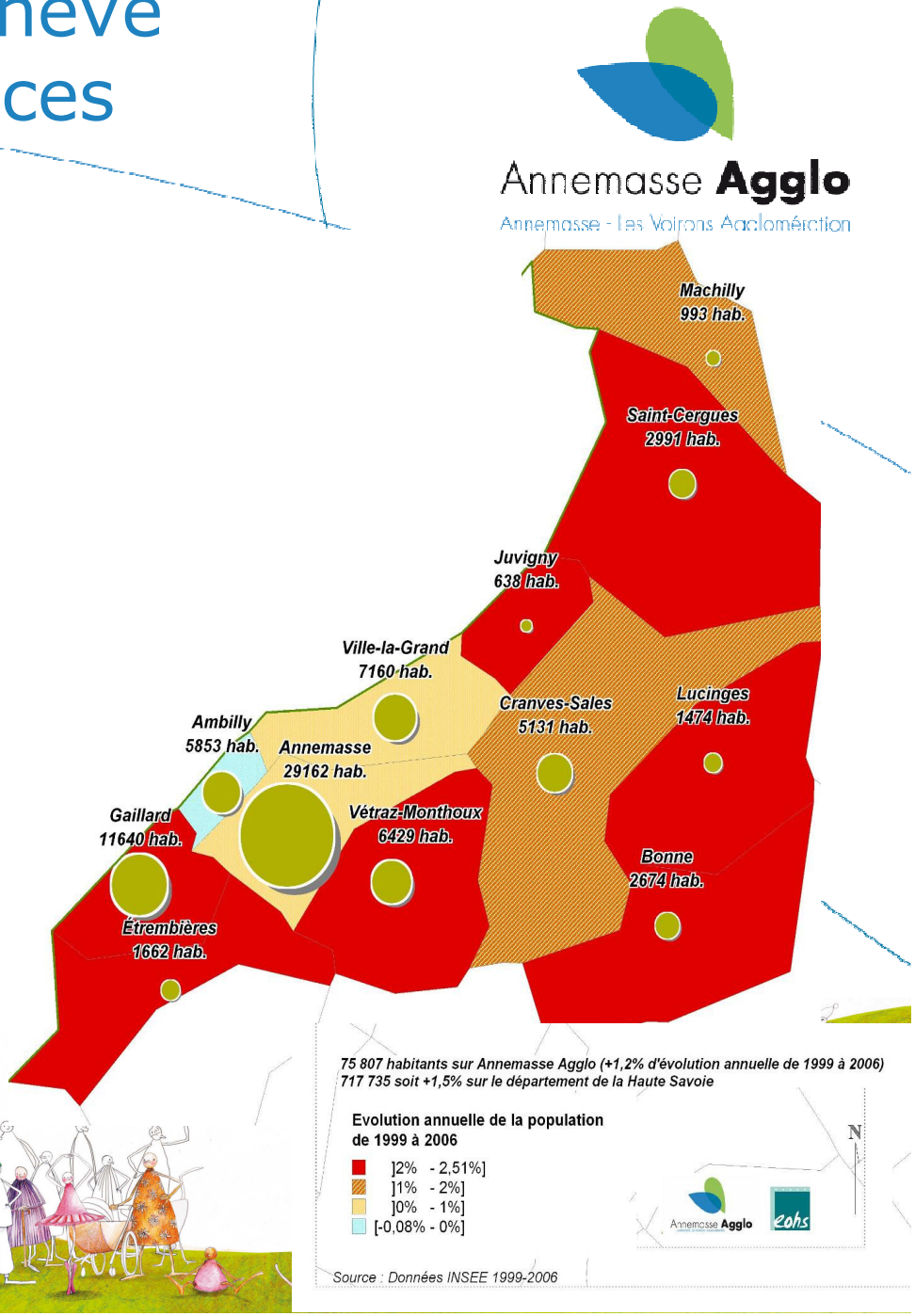
Mars :Séminaire « élus » autour du scénario, des objectifs et de la territorialisation
Avant l'été : ateliers autour du programme d'action

Contenu du diagnostic

Les évolutions constatées au cours du dernier PLH

Le pôle d'emploi de Genève accélérateur de tendances

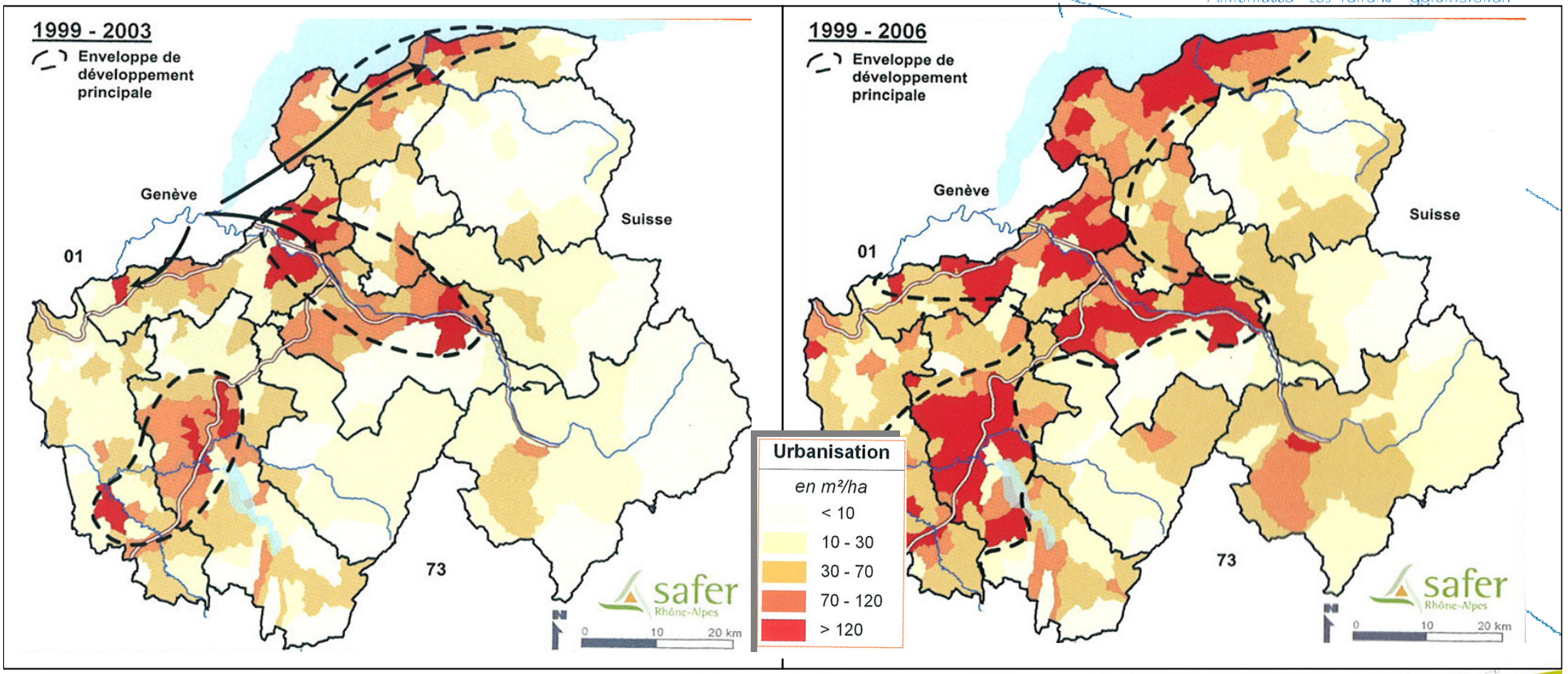
- Une grande agglomération de 800 000 hab. qui en gagne 10 000 chaque année
- Partie Suisse : 85% des emplois pour 69% de la population
- Annemasse Agglo : +900 nouveaux habitants par an en moyenne (1999-2006)
- Un bémol : pour Annemasse, plus de départs que d'arrivées



L’urbanisation s’est diffusée au-delà des frontières de l’agglo

Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

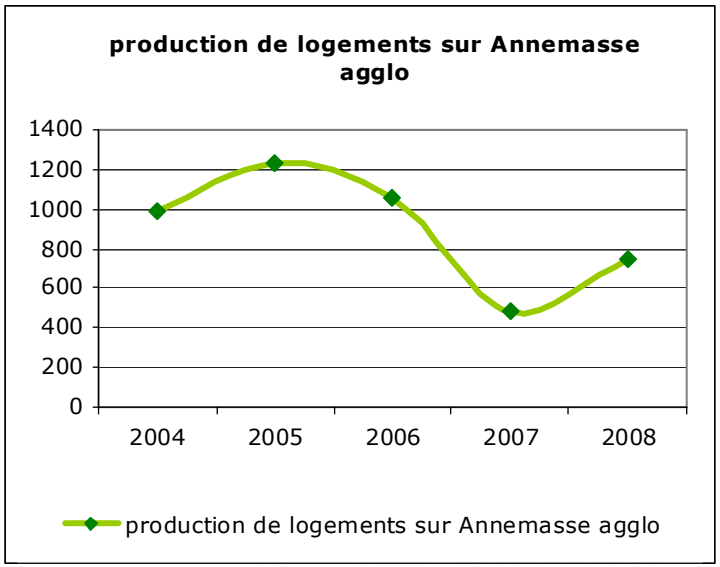


Une « surchauffe » de la production de logements

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

✦ Une construction quantitative qui s'est dirigée vers les produits investisseurs (petits logements de qualité médiocre, loyers et charges élevés)

moyenne 92-2000 : 300 à 500 logements



Logement aidé : un effort conséquent en deuxième période de PLH

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

✦ 2008 : Annemasse Agglo qui représente 10% de la population de la Haute-Savoie a financé 26% des logements sociaux familiaux pérennes du département.

Commune	Nombre de LS en 2008 (décompte SRU)	% de LS en 2008 (décompte SRU)
Ambilly*	251	8%
Annemasse*	3 476	24%
Etrembières*	107	15%
Gaillard*	992	18%
Vétraz-Monthoux*	244	9%
Ville-la-Grand*	568	17%
Total 2C2A	5 638	19%
Bonne	43	4%
Cranves-Sales	98	5%
Juvigny	3	
Lucinges	16	3%
Machilly	8	
Saint-Cergues	38	3%
Total CCV	206	4%
Total Annemasse Agglo	**5 844**	**18%**

Commune	**Déficit en nb de logts en 2008**
Ambilly	363
Cranves-Sales	290
Gaillard	82
Vétraz-Monthoux	279
Ville-la-Grand	109
CA Annemasse Agglo	**1 123**

Contenu du diagnostic

Les dysfonctionnements du marché de l'habitat

Une offre de logements inadaptée aux besoins

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

✦ Des ménages « classes moyenne » qui vont chercher un logement mieux adapté à leurs besoins hors de l'agglomération

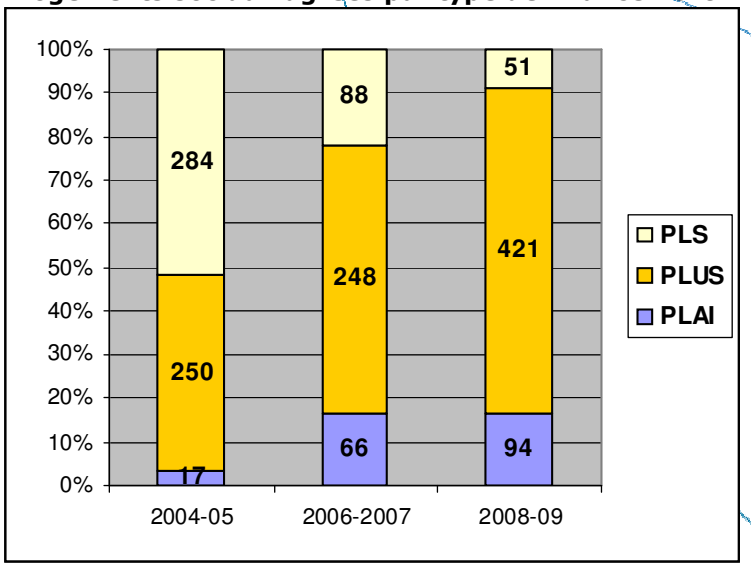
Répartition des ménages sur le territoire d'Annemasse Agglo, hors propriétaires, suivant le revenus d'activité

Exemple de plafonds : un couple avec un enfant
• • • • • • : moyenne au niveau de la région Rhône Alpes
75%
50%
25%
Revenus inférieurs à 1 691€/mois soit 1,6 fois le Smic
Revenus inférieurs à 2 819 €/mois soit 2,7 fois le Smic
Revenus inférieurs à 3 664 €/mois soit 2,7 fois le Smic
Revenus supérieurs à 3 664 €/mois

Un marché sélectif qui exclut les plus fragiles

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

- 45% des locataires et 80% de la demande de logement HLM relèvent du financement « très social » PLAI
- Dans ces conditions, les plus fragiles (jeunes, précaires…) n'ont aucune chance de « choisir leur logement »
- Les structures d'hébergement peinent à impulser un parcours résidentiel en l'absence d'offre « à la sortie »
- Des populations en voie de sédentarisation rattrapées par l'urbanisation



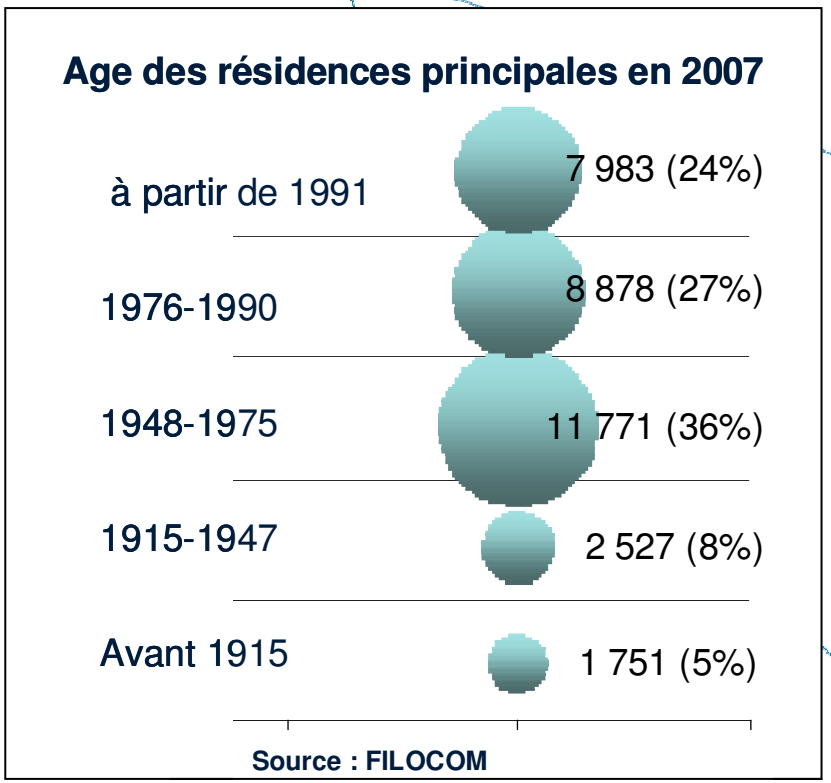
Des logements énergivores

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

- Un parc très ancien réduit :
  13% des RP date d'avant 1948 contre 18% au niveau départemental

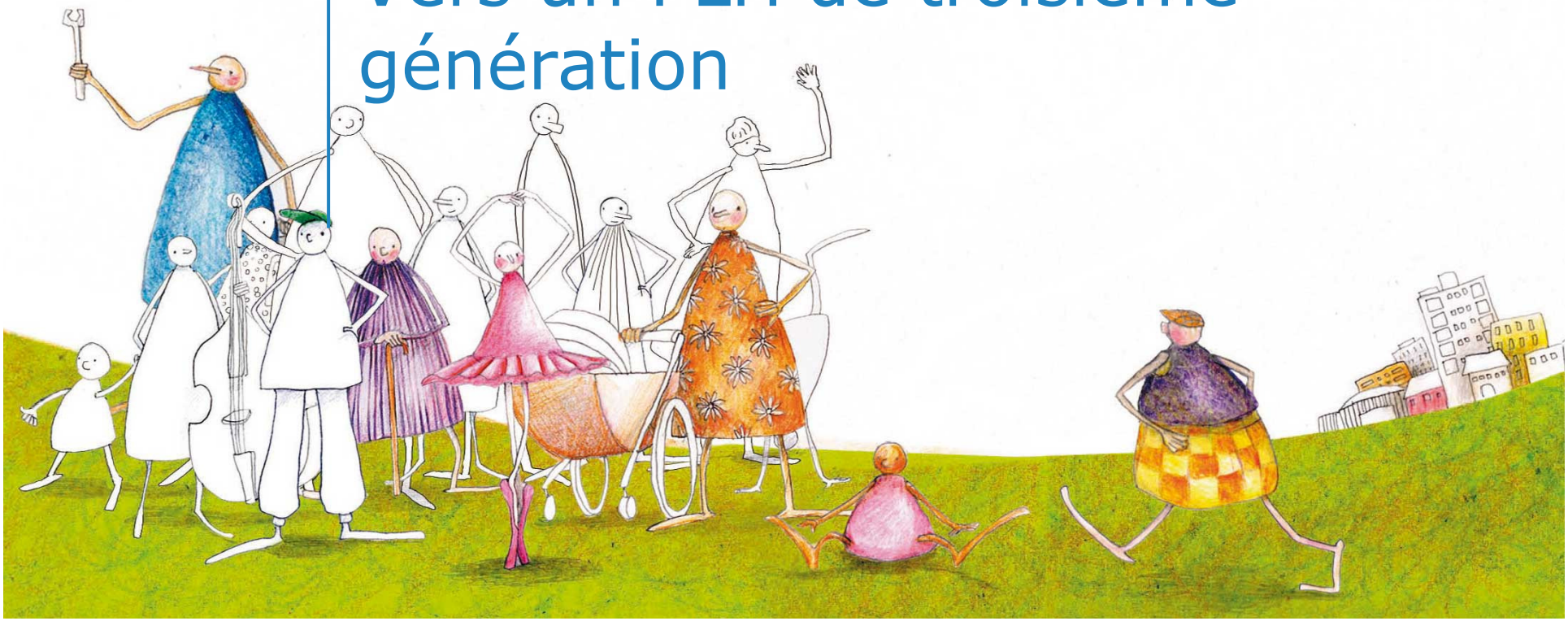
- 49% des résidences principales date d'avant 1975, date des premières réglementations thermiques, contre 46% au niveau départemental

- Soit un potentiel de 16 500 logements



Premiers enjeux

Vers un PLH de troisième génération



Défendre le rééquilibrage sociologique de l'agglomération

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

✦ Faire reconnaître la spécificité de l'agglomération
(population plus précaire qu'en Haute-Savoie, quartiers en difficultés, volontarisme en matière de logement social)

✦ Proposer une offre attractive pour les classes moyennes en termes de prix et de formes urbaines

Répondre aux besoins sur un territoire qui va devenir de plus en plus attractif

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

✦ Contrôler la « surchauffe » de production de logements pour éviter les situations de crise

✦ Peser de façon plus volontariste sur la qualité et la typologie de la construction neuve privée et publique

✦ Garantir un « droit à la ville » aux plus démunis et aux populations spécifiques dans un territoire où la pression foncière et immobilière risque de s'accroître fortement